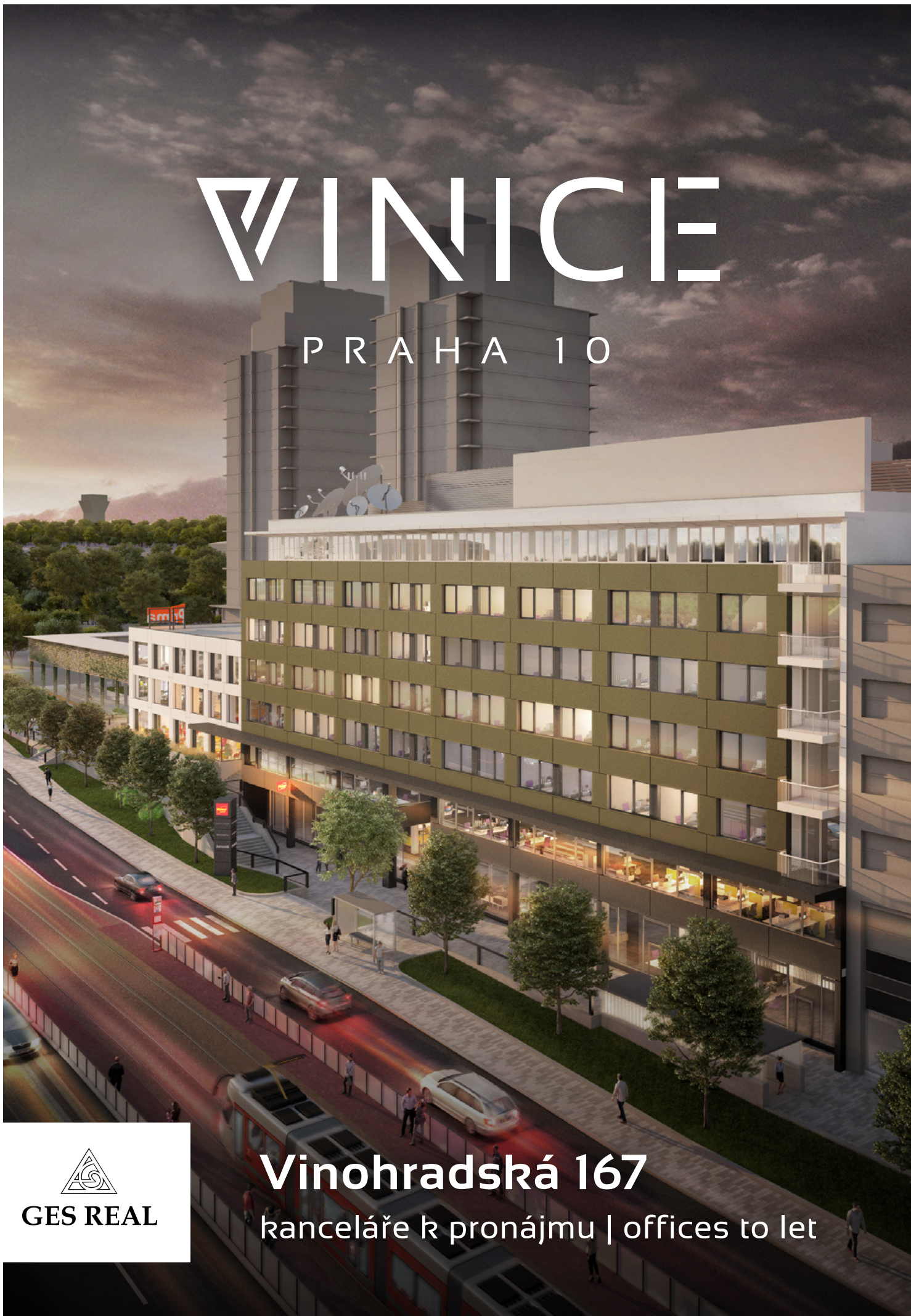


# WINICE

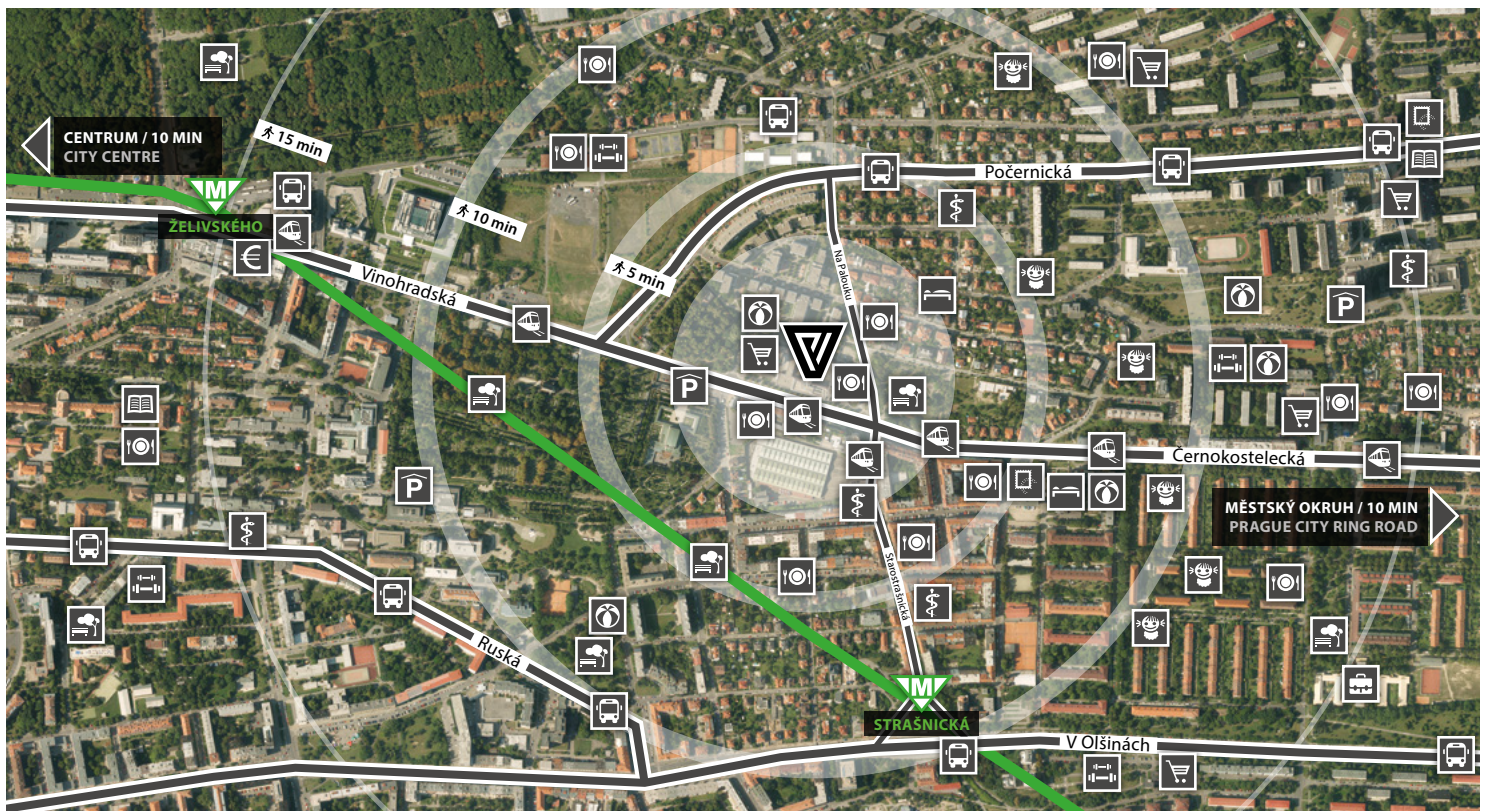
P R A H A 1 0



GES REAL

**Vinohradská 167**

kanceláře k pronájmu | offices to let



## Lokalita

Administrativní budova VINICE (Vinohradská 167, Praha 10) je dobře dostupná městskou hromadnou dopravou i autem. Velkou přednost představují podzemní garáže poskytující dostatek parkovacích míst pro nájemce i návštěvníky. Tramvajová zastávka se nachází přímo před objektem. Stanice metra A - „Strašnická“ je vzdálená 7 minut chůze. V objektu je umístěn supermarket, restaurace s kavárnou a v docházkové vzdálenosti se nachází řada dalších restaurací, bank, obchodů a park se vzrostlou zelení o rozloze 1,1 ha.

## Location

The VINICE office building (Vinohradská 167, Praha 10) is easily accessible via public transport and by car. It has a big advantage in its underground car park that offers enough parking space for both tenants and visitors. A tram stop is situated right in front of the facility. The Metro A “Strašnická” station is just seven minutes’ walk away. The facility houses a supermarket, a restaurant with a cafe and within walking distance there are many other restaurants, banks, shops, and a park with full-grown trees and an area of 1.1 hectares.

### DOPRAVNÍ DOSTUPNOST TRANSPORT ACCESSIBILITY

	trasa A   line A „Strašnická“	7 min
	tramvajová zastávka tram stop „Vozovna Strašnice“	1 min
	autobusová zastávka bus stop „Na Palouku“	4 min
	Hlavní nádraží Prague Central Train Station	10 min (4,5 km)
	dálnice   motorway D1	15 min (11 km)
	dálnice   motorway D5	25 min (18 km)
	dálnice   motorway D8	22 min (17 km)

### OBČANSKÁ VYBAVENOST CIVIC AMENITIES

	restaurace   restaurant		hotel   hotel
	dětské hřiště   playground		metro   metro
	školka   kindergarten		knihovna   library
	obchody   shopping		škola   school
	banka   bank		telocvična   fitness
	parkování   parking		park   park
	pošta   post office		autobus   bus stop
	lékárna   pharmacy		tramvaj   tram stop

# Popis

Připravili jsme pro Vás obchodně-administrativní objekt s vysokým technickým a kvalitativním standardem, který reflektuje na stávající požadavky nájemců. Budova je navržena maximálně efektivně tak, aby bylo možné přizpůsobit pro každého nájemce prostory přesně podle jeho požadavků, ať už ve formě otevřených kanceláří nebo naopak v podobě samostatných oddělených kanceláří.

Veškeré prostory lze uspořádat dle potřeb nájemců a maximálně se přizpůsobit jejich firemní kultuře a stylu práce. Dostatek nadstandardně dimenzovaných parkovacích míst a zázemí pro cyklisty je samozřejmostí, stejně tak jako archivní a skladové prostory. Funkční využití budovy je převážně administrativní s doplňkovými službami v parteru budovy – supermarket, pizzerie a kavárna. Revitalizujeme veřejné prostranství a parter v nejbližším okolí budovy včetně zeleně. Nové příjemné exteriérové prostředí bude přidanou hodnotou pro lidi pracující v objektu.

# Description

We have prepared a mixed use project with high technological and quality standards, which caters to the tenants' current requirements, for you. The building is designed for maximum efficiency so that premises can be customised precisely to each occupier's requirements, be it in the form of open space offices or stand-alone separated offices.

All the space can be arranged to suit the tenants' needs and their corporate culture and working style to the maximum extent possible. A sufficient number of parking spaces with an above-standard size and cycling amenities are a matter of course, as is archive and storage space. The purpose of the building is predominantly office with complementary services on the ground floor – a supermarket, a pizzeria and a cafe. We are revitalising the public space and ground level areas adjacent to the building, including green areas. The pleasant new surroundings will be the added value for the people working in the facility.



## ZÁKLADNÍ PARAMETRY | BASIC PARAMETERS

počet nadzemních podlaží   number of aboveground levels:	4 - 8
počet podzemních podlaží   number of underground levels:	3
počet parkovacích stání podzemí   number of underground parking spaces:	477
hrubá nadzemní podlahová plocha   gross aboveground floor space:	20 226 m <sup>2</sup>   sqm
pronajímatelné komerční plochy v 2. PP   leasable commercial space, 2 <sup>nd</sup> underground floor:	2 664 m <sup>2</sup>   sqm

Půdorys typického patra je velice efektivní s možností dělení prostor na menší jednotky a umožňuje realizovat poslední trendy v oblasti uspořádání kanceláří a požadavků na integraci mimopracovních a relaxačních zón. Díky půdorysu uspořádání budovy s vnitřními atrií je možné efektivní rozmístění pracovních míst s ohledem na zajištění denního osvětlení. Kvalitu pracovního prostředí zvyšují i atria se zelení. Dalším oživením interiéru je reprezentativní vstupní hala a výtahová lobby na jednotlivých podlažích.

The ground plan of a typical level is highly efficient, allowing users to divide the space into smaller units and follow the latest trends in terms of office layout and the integration of no work and relaxation zones. The layout of the building with internal atria allows for efficient distribution of workstations with regard to sufficient amount of daylight. The atria with green plants contribute to the working environment experience. The presentational entrance lobby and the lift lobbies on each individual floor further enhance the building's interiors.

## TABULKA PLOCH | TABLE OF AREAS

podlaží floor	nájemní plochy (m <sup>2</sup> ) rental areas (sqm)	add on faktor (m <sup>2</sup> ) add on factor (sqm)	celkem (m <sup>2</sup> ) total (sqm)	k pronájmu bez add on faktoru (m <sup>2</sup> ) for rent without add on factor (sqm)
8.NP   8 <sup>th</sup> aboveground floor	1 067,35	126,90	1 194,25	911,35
7.NP   7 <sup>th</sup> aboveground floor	1 905,88	203,08	2 108,96	1 905,88
6.NP   6 <sup>th</sup> aboveground floor	1 948,21	201,98	2 150,19	1 948,21
5.NP   5 <sup>th</sup> aboveground floor	1 949,09	199,93	2 149,02	1 101,20
4.NP   4 <sup>th</sup> aboveground floor	3 198,01	0,00	3 198,01	obsazeno   occupied
3.NP   3 <sup>rd</sup> aboveground floor	3 213,38	0,00	3 213,38	obsazeno   occupied
2.NP   2 <sup>nd</sup> aboveground floor	3 280,76	0,00	3 280,76	obsazeno   occupied
1.NP   1 <sup>st</sup> aboveground floor	2 740,26	191,53	2 931,79	obsazeno   occupied
<b>celkem nadzemní podlaží aboveground floors – total</b>	<b>19 302,93</b>	<b>923,42</b>	<b>20 226,35</b>	<b>5 866,64</b>
1.PP   1 <sup>st</sup> underground floor	-	-	-	-
2.PP   2 <sup>nd</sup> underground floor	2 664,58	41,79	2 706,37	777,78
3.PP   3 <sup>rd</sup> underground floor	-	-	-	-
<b>celkem podzemní podlaží underground floors – total</b>	<b>2 664,58</b>	<b>41,79</b>	<b>2 706,37</b>	<b>777,78</b>
<b>CELKEM   TOTAL</b>	<b>21 967,51</b>	<b>965,21</b>	<b>22 932,72</b>	<b>6 644,42</b>

## SERVISNÍ POPLATKY | SERVICE CHARGES

kanceláře   offices:	100 Kč / m <sup>2</sup> / měsíc + DPH   czk / sqm / month + VAT
parkování   parking:	250 Kč / parkovací stání / měsíc + DPH   czk / parking lot / month + VAT
sklady   storage:	25 Kč / m <sup>2</sup> / měsíc + DPH   czk / sqm / month + VAT



## Specifikace

- nejmenší kancelářská jednotka od 200 m<sup>2</sup>
- efektivní kancelářský modul 1,875 m<sup>2</sup> – nejmenší kancelář o velikosti cca 3,65 m x 5,50 m
- možnost samostatné kuchyňky v každé nájemní jednotce
- hlavní vstup s reprezentativní recepcí
- kartový vstupní systém, interkom, čtecí zařízení SPZ na vjezdech / výjezdech garáží
- CCTV pokrytí perimetru budovy a vstupů do budovy
- CCTV v garážích
- 24 hodinová bezpečnostní služba
- jediný vstup do kancelářských podlaží přes kontrolovaný vstup prostor recepcie
- vysokorychlostní výtahy s ovládáním ACS kartovým systémem
- akusticky pohltivé podhledy
- akusticky pohltivé koberce s vysokou odolností proti oděru
- světlá výška kancelářských prostor cca 2,80 m
- centrální ventilační systém s přívodem čerstvého, hygienicky upraveného vzduchu
- centrální zvlhčování vzduchu
- parapetní chladicí a topné FCU jednotky pro každý nejmenší kancelářský modul s lokálním ovládáním klimatu prostor
- zdvojené rozebíratelné podlahy s podlahovými krabicemi silnoproudu
- otevíratelná okna pro každou kancelář
- vnitřní stínící látkové rolety/ screeny s manuálním ovládáním
- záložní dieselované okruhy napájení pro nájemce
- chladící médium na hranici nájemního úseku pro provoz 24/7 (chlazení serveroven)
- datová připojení několika operátorů
- velikost parkovacích stání 3,0 m x 5,5 m
- elektrické požární signalizace (EPS)
- datová připojení několika operátorů
- připojení TV a SAT na hranici nájemního úseku

## Specification

- the smallest office units from 200 sqm
- efficient 1.875 sqm office module – the smallest office is approximately 3.65 by 5.5 m in size
- separate kitchenette option for each lease unit
- main entrance with a presentational lobby
- card-based access control system, intercom, and registration plate reading system in the car park
- CCTV coverage of the building perimeter and entrances
- CCTV in the car park
- 24/7 guard service
- single entrance to office floors through the controlled reception area
- high-speed lifts with ACS card control
- sound absorbing ceilings
- sound absorbing carpets with high wear resistance
- approximately 2.8 m vertical clearance in offices
- central ventilation system supplying fresh, hygienically treated air
- central air moisturising feature
- sill-mounted fan-coil units for each smallest office module with local control over room climate
- removable double flooring with floor-mounted high current cabinets
- opening windows in each office
- interior rolling shades/screens with manual control
- diesel generator back-up power supply for tenants
- coolant on the border of leasable sections for 24/7 operation (server room cooling)
- data connection for multiple operators
- parking spaces sized 3\*5.5 m
- fire alarm system (FAS)
- data connection for multiple operators
- TV and SAT connection on the border of leasable sections

## UŽITNÁ ZATÍŽENÍ | USEFUL FLOOR LOAD RATINGS

kanceláře (včetně příček)   offices (including partition walls):	3,50 kN / m <sup>2</sup>   kN / sqm
podzemní parkovací stání   underground parking spaces:	2,50 kN / m <sup>2</sup>   kN / sqm
prostory na úrovni 2.PP   2 <sup>nd</sup> underground floor space:	4,00 kN / m <sup>2</sup>   kN / sqm
prostory na úrovni 1.NP   1 <sup>st</sup> aboveground floor space:	4,00 kN / m <sup>2</sup>   kN / sqm

## SVĚTLÉ VÝŠKY | VERTICAL CLEARANCE

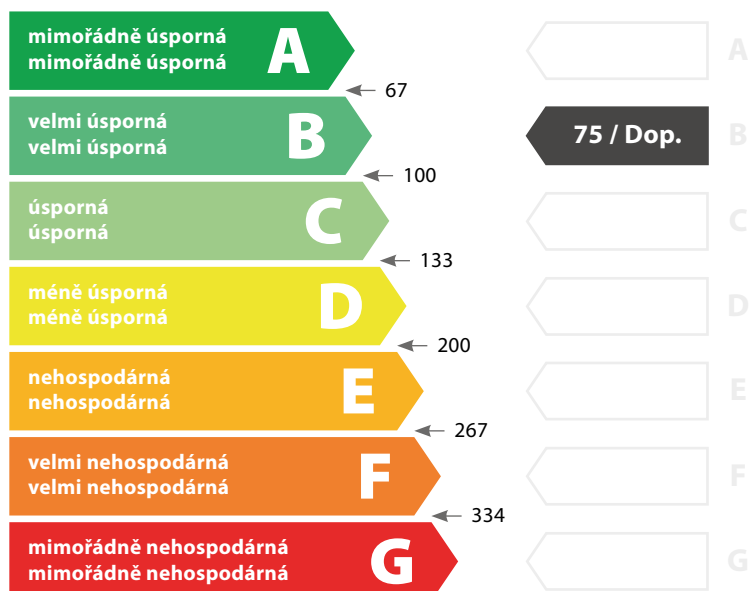
kanceláře   offices:	2,80 m
chodby kancelář   office corridors:	cca 2,40 m
přízemí   ground floor:	cca 3,50 m
recepce a vstupní hala budovy   reception area and lobby:	cca 4,00 m
obchodní a komerční plochy v 1.NP   commercial space on the 1 <sup>st</sup> aboveground floor:	cca 3,00 m
garáže   parking garage:	2,10 m
sklady   storage space:	2,30 m

## Energetická náročnost

Připravili jsme příjemné pracovní prostředí obklopené zelení, které se zároveň nachází v blízkosti centra města. Při návrhu stavby z hlediska technologického řešení se dbalo na dopad na životní prostředí a spotřebované množství energie potřebné pro provoz budovy.

/ celková dodaná energie  
celková dodaná energie

kWh / (m<sup>2</sup>.rok) | kWh / (m<sup>2</sup>.rok)

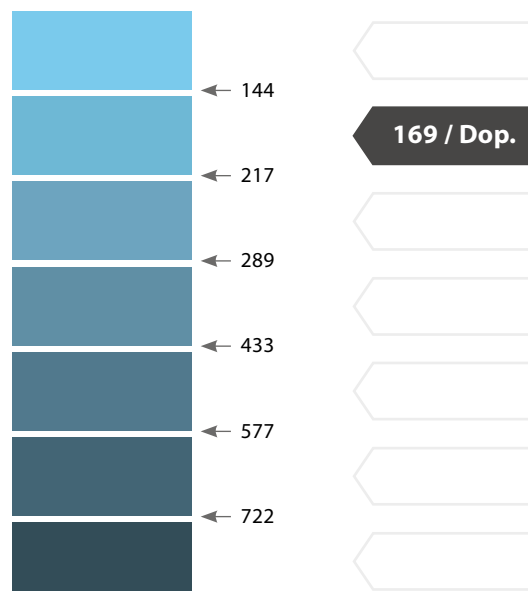


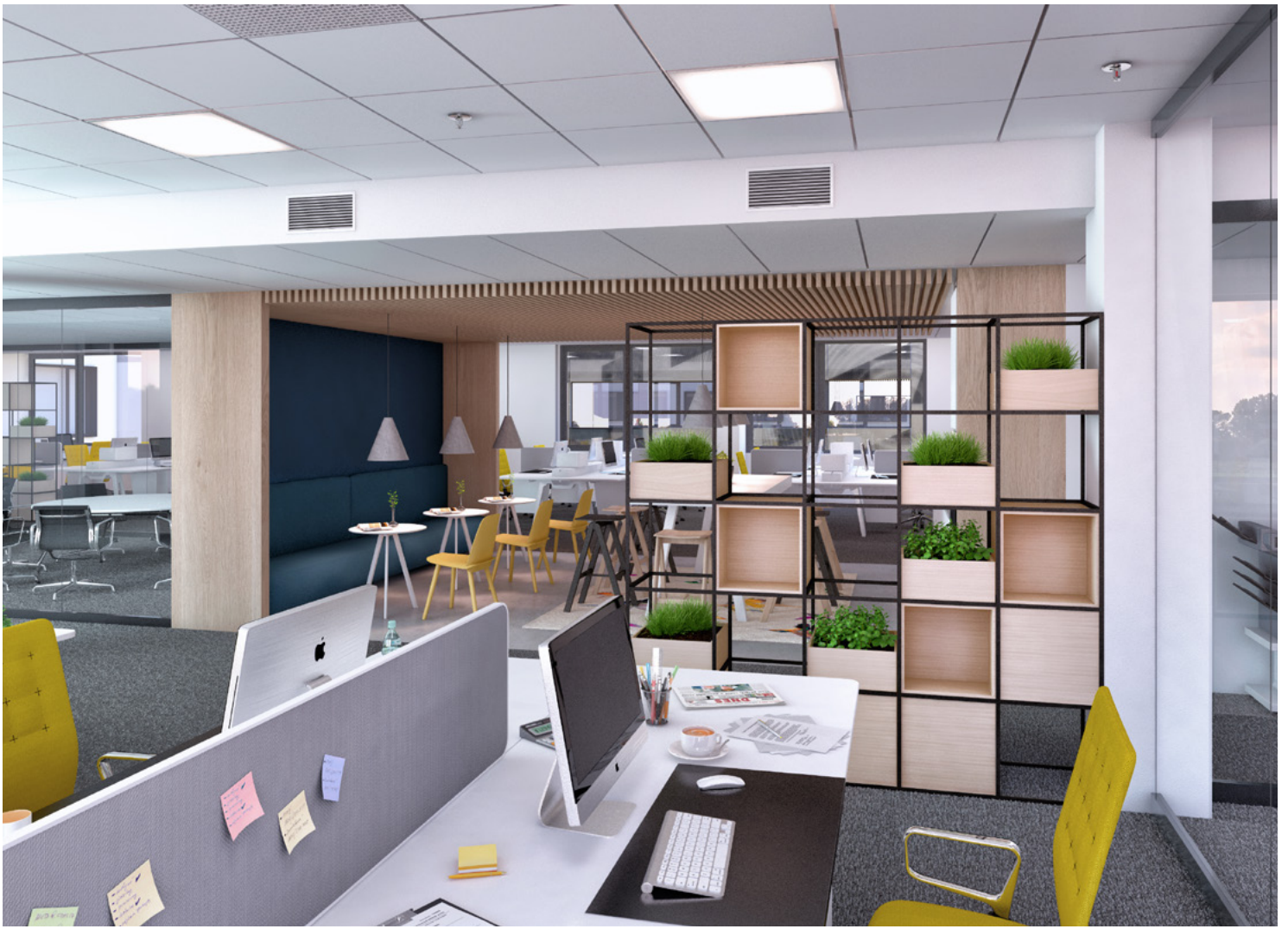
## Energy efficiency

We have prepared pleasant working environment in the middle of green areas, which is also close to the city centre. When designing the process equipment for the facility, environmental impact was taken into consideration in terms of the amount of energy required for the building to operate.

/ neobnovitelná primární energie  
neobnovitelná primární energie

kWh / (m<sup>2</sup>.rok) | kWh / (m<sup>2</sup>.rok)





## TYPICKÉ PATRO | A TYPICAL FLOOR








/ příklady možného řešení uspořádání | examples of possible layout solutions

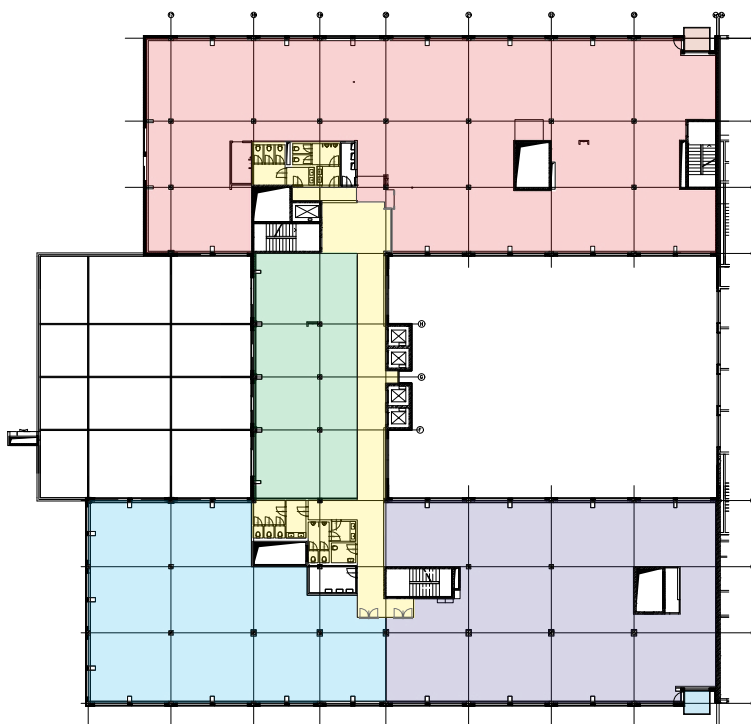


# PŘEHLED NÁJEMNÍCH PLOCH | RENTAL SPACE OVERVIEW









Rozdělení kancelářských prostor je vytvořeno na míru potřebám nájemců.  
The office space is structured so as to cater to the tenants' needs.

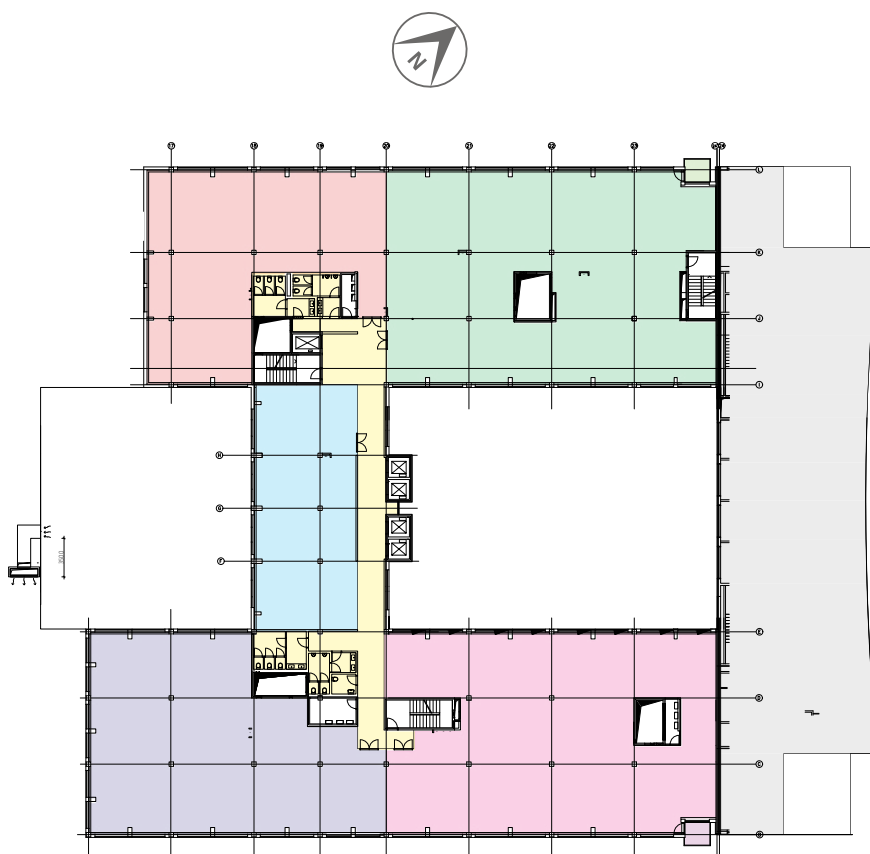
## / 5.NP | 5<sup>th</sup> floor

	nájemní úsek A rental section A	843,3 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek B rental section B	205,6 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek C rental section C	392,9 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek D rental section D	498,1 m <sup>2</sup> / sqm
	společné prostory common areas	199,9 m <sup>2</sup> / sqm
CELKEM 5.NP 5 <sup>th</sup> FLOOR TOTAL		2 139,8 m <sup>2</sup> / sqm
	balkon úsek A balcony section A	4,6 m <sup>2</sup> / sqm
	balkon úsek D balcony section D	4,6 m <sup>2</sup> / sqm
BALKON CELKEM 5.NP 5 <sup>th</sup> FLOOR BALCONY TOTAL		9,2 m <sup>2</sup> / sqm



## / 6.NP | 6<sup>th</sup> floor

	nájemní úsek A rental section A	306,0 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek B rental section B	536,0 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek C rental section C	205,6 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek D rental section D	393,1 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek E rental section E	498,2 m <sup>2</sup> / sqm
	společné prostory common areas	202,0 m <sup>2</sup> / sqm
CELKEM 6.NP 6 <sup>th</sup> FLOOR TOTAL		2 140,9 m <sup>2</sup> / sqm
	balkon úsek B balcony section B	4,6 m <sup>2</sup> / sqm
	balkon úsek E balcony section E	4,6 m <sup>2</sup> / sqm
BALKON CELKEM 6.NP 6 <sup>th</sup> FLOOR BALCONY TOTAL		9,2 m <sup>2</sup> / sqm













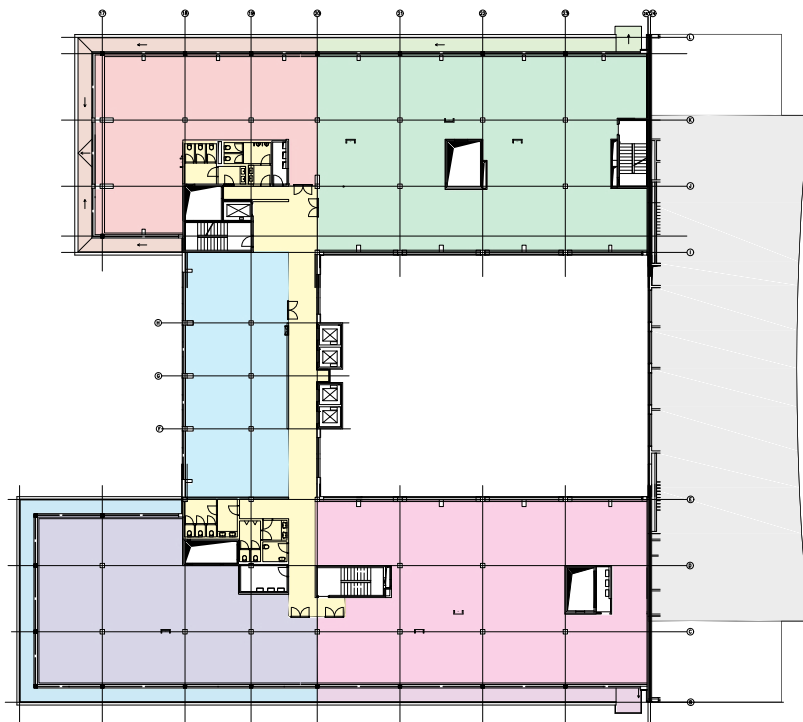


# PŘEHLED NÁJEMNÍCH PLOCH | RENTAL SPACE OVERVIEW






Rozdělení kancelářských prostor je vytvořeno na míru potřebám nájemců.  
The office space is structured so as to cater to the tenants' needs.

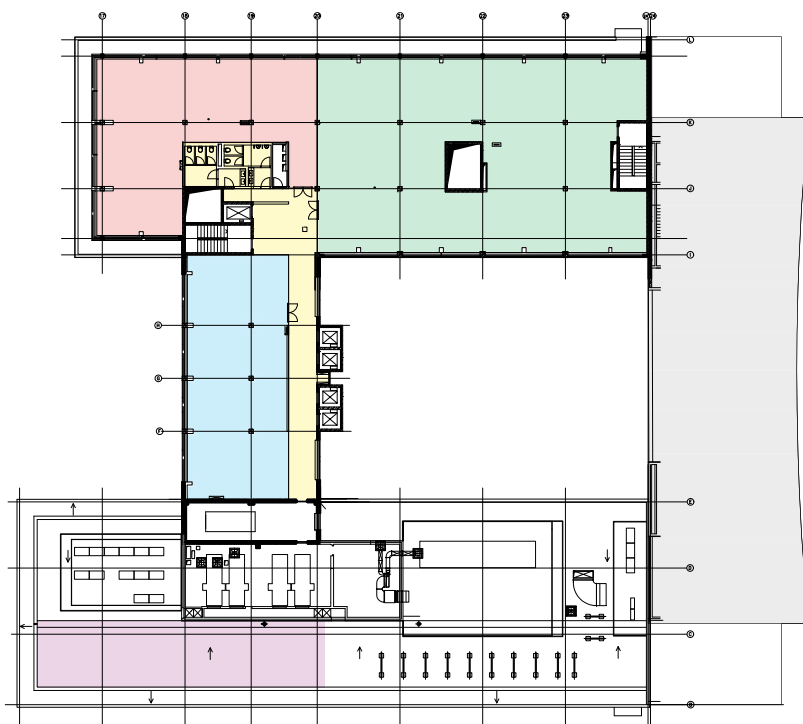
## / 7.NP | 7<sup>th</sup> floor

	nájemní úsek A rental section A	232,8 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek B rental section B	494,0 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek C rental section C	205,6 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek D rental section D	307,1 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek E rental section E	456,3 m <sup>2</sup> / sqm
	společné prostory common areas	203,1 m <sup>2</sup> / sqm
<b>CELKEM 7.NP</b> 7 <sup>th</sup> FLOOR TOTAL		<b>1 898,9 m<sup>2</sup> / sqm</b>
	terasa úsek A terrace section A	60,1 m <sup>2</sup> / sqm
	terasa úsek B terrace section B	39,2 m <sup>2</sup> / sqm
	terasa úsek D terrace section D	71,7 m <sup>2</sup> / sqm
	terasa úsek E terrace section E	39,0 m <sup>2</sup> / sqm
<b>TERASY CELKEM 7.NP</b> 7 <sup>th</sup> FLOOR TERRACES TOTAL		<b>210,0 m<sup>2</sup> / sqm</b>



## / 8.NP | 8<sup>th</sup> floor

	nájemní úsek A rental section A	226,8 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek B rental section B	483,1 m <sup>2</sup> / sqm
	nájemní úsek C rental section C	201,4 m <sup>2</sup> / sqm
	technický prostor equipment room	156,0 m <sup>2</sup> / sqm
	společné prostory common areas	126,9 m <sup>2</sup> / sqm
<b>CELKEM 8.NP</b> 8 <sup>th</sup> FLOOR TOTAL		<b>1 194,2 m<sup>2</sup> / sqm</b>

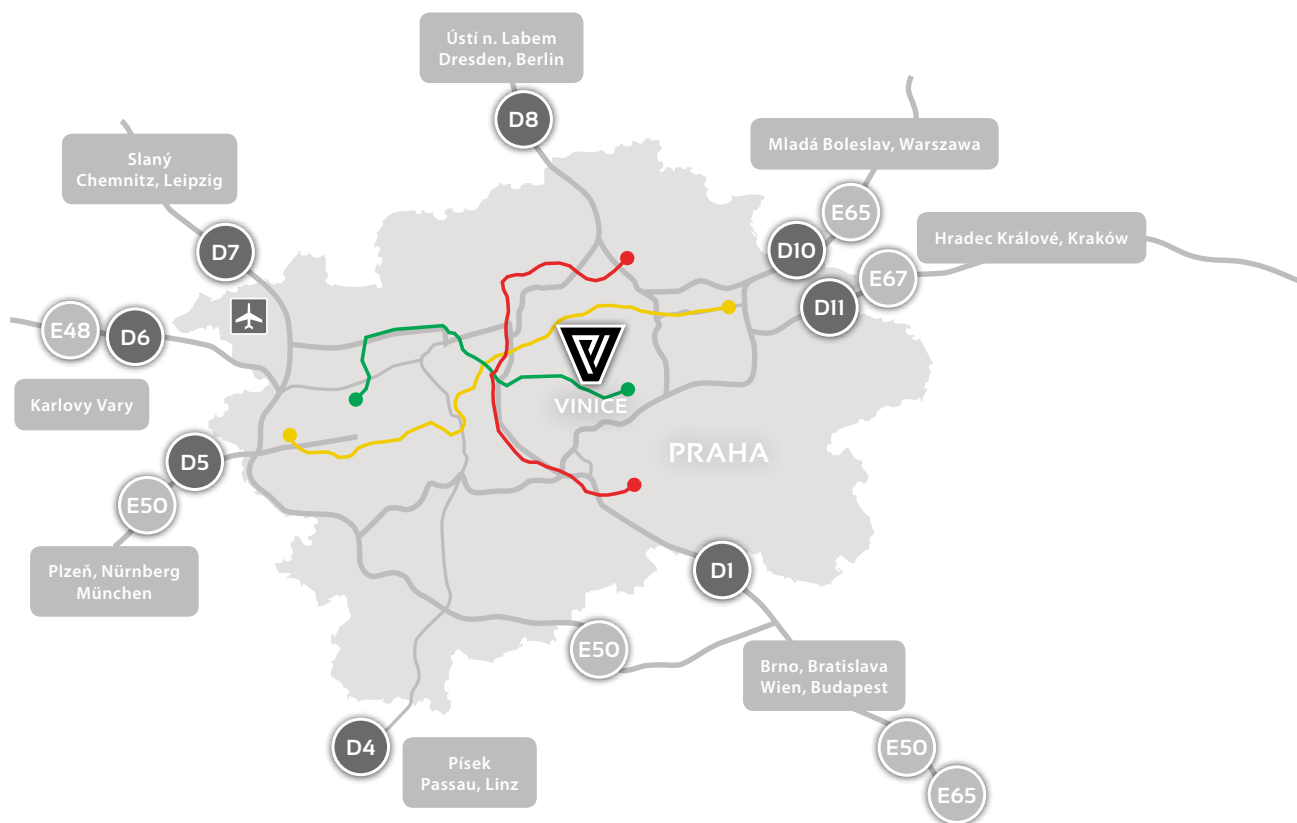


# VINICE

P R A H A 1 0

## Vinohradská 167

kanceláře k pronájmu | offices to let



k dispozici | available:

4Q/2019

developer | developer:

GES REAL, a.s.

pronajímatel | leasing agent:

GES REAL, a.s.



Tento materiál obsahuje informace, které se mohou měnit. / The information in this document is subject to change.

Kontakt: GES REAL, a.s. Lucie Kettner, kettner@gesgroup.cz, +420 602 368 838

Ivana Hejčmanová, hejčmanova@gesgroup.cz, +420 724 257 635